

连涨45个月 被房价掩盖的 住房租金“牛市”何时停脚

又是一年租房高峰期。对于众多寻房者来说，他们也许不得不面对两个问题：一是租房越来越贵；二是找到一个满意的房源更为不易。多种因素的叠加，正使当前租房市场的问题变得突出。

自国家统计局发布住房租金价格连续统计数据以来，全国房租价格已连涨45个月。传统房租上涨潮未见消退，多种新情况又让租金“水涨船高”。房租，不如房价引人注目，却更关及大量人群福祉。租房市场“牛市”何时停脚？租房因该如何破解？

过个年，房租“又涨了”

进入3月，也迎来租房高峰期。记者近日调查部分城市发现，今年房租的上涨幅度比往年更大，两三成的上涨幅度随处可见，个别房源甚至翻倍涨。

武汉市市民小王刚签下一套二居室的租住合同，这套房租金是1800元，虽然比春节前住的房屋只大了一点，但租金贵了整整一倍。“房子太难找了，好不容易看上一个，一犹豫就有下一个人抢租了。”他告诉记者，自己为租房找了一个多星期，经常碰到多人同时看中一套房的情况，还前后四次被房东反悔以更高价租给其他人。

“从正月初八开始，租房就火起来了，成交量显著增多。”武汉某房产中介经理王玮说，从各个中介门店来看，无论带看量还是成交量，较节前至少都增加了30%。“年前是10套房源等1个租客，现在是10个租客抢同1套房源。”他表示，租金随着需求增加而水涨船高，相比去年，其门店所在片区多数房源租金都涨了三四百元。

北京某证券公司的朱先生在北二环附近租了一个两居室。他刚过完年回来，房东便通知他将房租从3200元涨到了3400元，一年下来要多花2400元。朱先生不太愿意，准备换房。可当他跑了北二环附近多家中介后，打消了念头。“其他类似的房子都到4000元了，涨得更厉害。”

上海等城市的房租涨势同样明显。今年2月份，上海房屋租赁指数为1682点，环比上涨0.51%，涨幅相比上月扩大0.23个百分点，租赁指数涨幅翘头，走势强劲。

这一当前涨势背后的事实是：房租已连涨了近4年。国家统计局发布数据显示，今年2月份CPI同比上涨1.4%，其中房租同比上涨2%。记者查看国家统计局历史数据发现，住房租金价格自历史连续统计记录以来，已连续上涨45个月，最高月涨幅达到6%左右。

多重因素叠加，出租房源告急

据了解，历年春节过后往往会出现外来民工返城、已工作人群变换工作、在校大学生求职等几波高峰叠加，是租房需求最旺盛的季节之一。

但雪上加霜的是，今年租房市场又叠加了多种新情况。从3月开始，《不动产登记暂行条例》正式实施，业内人士分析认为，随着不动产登记的开始，许多人对房价下降有了更高的期望，于是暂缓买房甚至持币观望，租房的人群也就增多，房租价格随之上涨。

“不动产统一登记制度的实施将会有更多人抛售二手房，市场上房源将减少，于是出现单方面提高房租的情况。”王玮说，如果征收房产税，持有房产的成本必然增加，房东为保证其利润，便会将增加的成本转嫁给租户，房租也就应声而涨。

各地对股囊房的强势整治也“火”了租房市场。武汉市有关部门透露，近期整治了2000多户股囊房，以每户5个房间来算，就有上万户搬出股囊房。这意味着房屋租赁市场短期内涌入了近万户需求，原本就供不应求的正规低价房源出现告急，租金趁机上涨也在所难免。此外，北京、上海、深圳等城市也纷纷开展租赁市场整顿，打击清理“股囊房”，这些城市合租需求由此旺盛，间接导致房租上涨。

房租过快上涨，除了上述客观原因外，一些人为因素也不容忽视。记者在调查中发现，部分中介向买卖双方收取过高的佣金，导致房东将此成本转嫁给租户，从而抬高租金。此外，一些中介还特意与房东达成默契抬高租金，从中获取差价收益。

治不了“痛点”换不来“健康”

“租房是一个相当繁复的过程，几乎每一个交易都伴随着不愉快。”搜房控股二手房集团总裁苏婵垣说，房产中介行业里充满“痛点”，“高佣金”“假房源”“信息不对称”“服务不标准”等尤为突出。

苏婵表示，面对房屋租赁市场持续的租金上涨和供不应求，应加强对房产中介市场的规范整治监管，以稳定房租市场价格。但现实是，相关部门的监管却明显“慢半拍”。

专家分析，随着我国城市化进程的不断加速，外来务工人员及新就业大学生不断增加，而房价的居高不下，加上户籍、社保等方面限制仍在北京等一线城市中存在，未来租房市场或将呈现“房租上涨、一房难求”的局面。

湖北省社科院经济所副所长叶学平说，虽然房租的上涨没有像房价的上涨那样引人注目，但由于租房者大多数为中低收入人群，事关社会稳定和民生福祉，应更加注意他们的住房保障问题。住建部1月14日发布的《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》提出，积极推进租赁服务平台建设，大力发展住房租赁经营机构，完善公共租赁住房保障制度。专家表示，下一步的关键，是看各方能否制定出可行、细致的操作规范。

叶学平建议，完善保障房制度、加大公租房供应，以此解决“夹心层”的房屋租赁需求，缓解租赁房源紧张等问题，使房租回归理性，同时，以公租房的“廉价”拉低房租市场整体价格区位。此外，要加大公积金支付房租等政策的落实，切实解决租房户的现实困难。

据新华网

北京邮电大学信息经济与竞争力研究中心主任曾剑秋认为，从3G的10兆带宽、4G的100兆带宽发展到5G的1000兆带宽，相当于从量变到质变，好比从双车道进入20车道，又发展到200车道。例如，现在通话以音频为主，5G时代会有无处不在的视频通话，帮助人们“面对面”交流。

5G的普及还可能会带来全球通信标准的统一。3G时代的通信标准，有欧盟主导GSM/ WCDMA，美国主导CDMA及其后续演进，中国主导TD—SCDMA；在4G时代，有中国主导的TD—LTE、欧洲主导的FDD—LTE两种制式，因此出现各种不同制式的手机，给消费者造成一些困扰。曾剑秋认为，中国在2013年启动了5G标准的研制，是5G标准的主力推动者，将来很有可能实施混合组网，网络上，就降低了这项技术的含金量。虽然国际上目前对5G尚没有统一的定义，但业界普遍认为，5G的能力将不仅仅体现在上网速度，低功耗、低延时、低成本、较高实际体验速率等将成为鉴定5G成色的关键指标。

北京邮电大学信息经济与竞争力研究中心主任曾剑秋认为，从3G的10兆带宽、4G的100兆带宽发展到5G的1000兆带宽，相当于从量变到质变，好比从双车道进入20车道，又发展到200车道。例如，现在通话以音频为主，5G时代会有无处不在的视频通话，帮助人们“面对面”交流。

5G的普及还可能会带来全球通信标准的统一。3G时代的通信标准，有欧盟主导GSM/ WCDMA，美国主导CDMA及其后续演进，中国主导TD—SCDMA；在4G时代，有中国主导的TD—LTE、欧洲主导的FDD—LTE两种制式，因此出现各种不同制式的手机，给消费者造成一些困扰。曾剑秋认为，中国在2013年启动了5G标准的研制，是5G标准的主力推动者，将来很有可能实施混合组网，网络上，就降低了这项技术的含金量。虽然国际上目前对5G尚没有统一的定义，但业界普遍认为，5G的能力将不仅仅体现在上网速度，低功耗、低延时、低成本、较高实际体验速率等将成为鉴定5G成色的关键指标。

不过，如果将5G仅仅定义在

	数据传输速率	功能
1G	无	仅限语音通话
2G	约20Kb/s-200Kb/s	增加了短信、低速数据传输功能
3G	约5Mb/s-20Mb/s	数据传输速度极大提高，可处理图像、音乐、视频等多媒体业务
4G	约100Mb/s	速度更快，可实现高清在线视频流畅播放
5G	约10Gb/s	应用范围更加广泛，涉及制造业、流通等领域，满足物联网海量连接和车联网极低延时要求，使万物互联成为可能
量子通信	尚无数据	利用量子纠缠效应进行信息传递，通信具备极高安全性，几乎没有破解可能，在军事、金融等领域应用前景广泛
可见光通信	约150Mb/s	利用可见光传输数据，减小电磁辐射，适合应用于飞机、手术室等对无线信号敏感区域



（图表中的数据速率，因网络制式、使用环境、计算方法的不同，均会有所差异，仅供参考） 1Mb=1024Kb, 1Gb=1024Mb

近日，工信部副部长怀进鹏在接受媒体采访时表示，在5G技术研发和有关需求等方面，中国已开始布局 and 准备。消息一出，让不少刚尝到4G超高速甜头的人们期待不已。但也有人疑惑：从2G、3G、4G到5G，除了拥有更高的网速和更稳定的信号，还有哪些技术上的突破？频繁更新换代，消费者目不暇接，会造成资源的浪费？畅想未来，还将有哪些新兴通信技术走进我们的生活？

只是速度更快吗
不仅速度更快，低功耗、低延时、低成本、较高实际体验速率等是鉴定5G成色的关键

5G，即第五代移动通信技术。与4G、3G、2G不同，5G并不是一个单一的无线接入技术，而是多种新型无线接入技术和现有无线接入技术演进集成后的解决方案总称。对普通用户来说，最关心的自然是更高更快更强的网速，相比于4G每秒100Mb的峰值速率，5G理论值将达到惊人的每秒10Gb。

不过，如果将5G仅仅定义在

际社会统一通信标准，手持一种制式的手机有望走遍天下。

在3月初举行的世界移动通信大会上，爱立信、中兴、华为等厂商展出了5G技术相关的最新研发成果。5G时代的到来尚需时日，但技术研发和标准的制定已是大势所趋，目前国际上普遍设定的目标是5G最早将于2020年实现商用。

会造成资源浪费吗
每一代通信技术都可向下兼容，基站升级不必另起炉灶，新老技术可以共享设备

5G一出，不少还在使用2G网络的人坐不住了。毕竟，有些人并没有很强的上网需求，手机在他们看来只是个通话工具。还有人认为，4G网速已经很快了，频繁地更新换代会否造成资源的浪费？

“不会”，曾剑秋介绍，每一代通信技术都可向下兼容，在原基站的基础上升级技术，不必另起炉灶，新技术可以共享设备，目前4G就可以兼容2G。

相关专家表示，5G的推出，是为了满足高速发展的移动互联网和物联网业务的需要。华为副董事长胡厚昆曾表示，未来的5G网络，将拥有多达1000亿的联结数量，从而使“万物互联”成为现实。

近日，由工信部、发改委和科技部联合推动成立的IMT-2020(5G)推进组发布5G概念白皮书，其中归纳出连续广域覆盖、热点高容量、低功耗大连接和低时延高可靠四个5G主要技术场景。这四个场景满足了不同用户、不同行业对于通信的复杂需求。

连续广域覆盖将满足用户在偏远地区、高速移动等恶劣环境下仍可高速上网的需求。热点高容量主要满足的则是在人员密集、流量需求大的区域，用户还是可以享受至极高的网络速率。

低功耗大连接主要面向智慧城市、环境监测、智能农业、森林防火等以传感和数据采集为目标的应用场景，具有小数据包、低功耗、低成本、海量连接等特点。低时延高可靠则主要面向车联网、无人驾驶、工业控制等垂直行业的特殊应用需求，这类应用对时延和可靠性具有极高的要求，需要为用

户提供毫秒级的端到端时延和接近100%的业务可靠性保证。

金融 学堂 衢江联社员工作品 获省普惠金融好新闻奖

2015年新年伊始，省农信联社捷报传来好消息，衢江农信联社余诗怡和程小芬创作的《为了大地的丰收》喜获2014年度浙江农信普惠金融好新闻三等奖，该作品是衢州地区农信系统唯一的一篇获奖文章。

文章从联社普惠金融中的支持家庭农场主创业发展入手，书写了该联社的一些创新之举，为解决家庭农场及家庭成员在农场创业经营过程中的短期流动资金需求或设施投入资金需求，向家庭农场推出“家庭农场丰享助力贷款”等新产品，有效助力了家庭农场生产经营活动，成为普惠金融的一个亮点。

常山联社：“十佳”评选传输正能量

近日，常山联社2014年度“十佳业务能手”等系列活动新鲜出炉。全行共产生十佳综合柜员10名、十佳客户经理10名、十佳岗位标兵10名、优秀通讯员10名。

常山联社为了在全辖范围内提高业务水平、服务水平，打造精品岗位岗位建设，营造争先创优、爱岗敬业、勇于开拓的良好氛围，在全区

江山农商银行：丰收e站进农村

江山农商银行积极推荐进农信服务点进驻村级便民中心的工作，为农民客户打造出了升级版金融便利店——丰收e站。该站整合了金融服务、电子商务、物流配送、生活资讯、消费、健康等各类社会资源，除了存取款外，站内的金融自助机具可以实现转账、修改密码、存折打印等多项基础性的金融服务，同时还为客户提供网上代购、快递收发、代购车票、话费充值、代缴学费等业务。

江山农商银行将陆续在该市291个行政村内推出丰收e站，一个全新的农村电商生态圈即将开启。

龙游联社：“阳光信贷”支持小微企业

连日来，龙游联社开展市场走访，深挖客户需求，以做实小微企业“阳光信贷”为要求，对小微企业开展专题建档授信活动，广泛普及小微企业产业政策、金融服务相关知识，向小微企业征求服务建议，挖掘潜在信贷需求，对有效服务需求积极跟进。此外，积极搭建与政府、行业协会、商会的合作平台，共同建立客户筛选、推荐、引导、扶持等信贷支持平台，提升信贷服务针对性和服务效率。



富阳供电乐当茶农“电保姆”

3月15日，富阳供电公司80多人的施工队伍进入该市拔山炒茶集中区块进行电网改造施工，顺利实施了拔山区块新出新春D938线及3台配变增容布点工程，图为电力施工人员正在吊装变压器。据悉，富阳春建、拔山区块为杭州龙井茶叶的主要产区，多年来由于小型炒茶机械的普及，每年3至6月份该区块用电都相对紧张。为保证春季炒茶期间安全、可靠供电，富阳供电公司主动超前服务，对炒茶区线路设备进行线路分流改造和配变增容布点，积极做好茶农的“电保姆”。

夏林君/文 胡宇芬/摄

张文强 张佳明